

Studiu Istoric

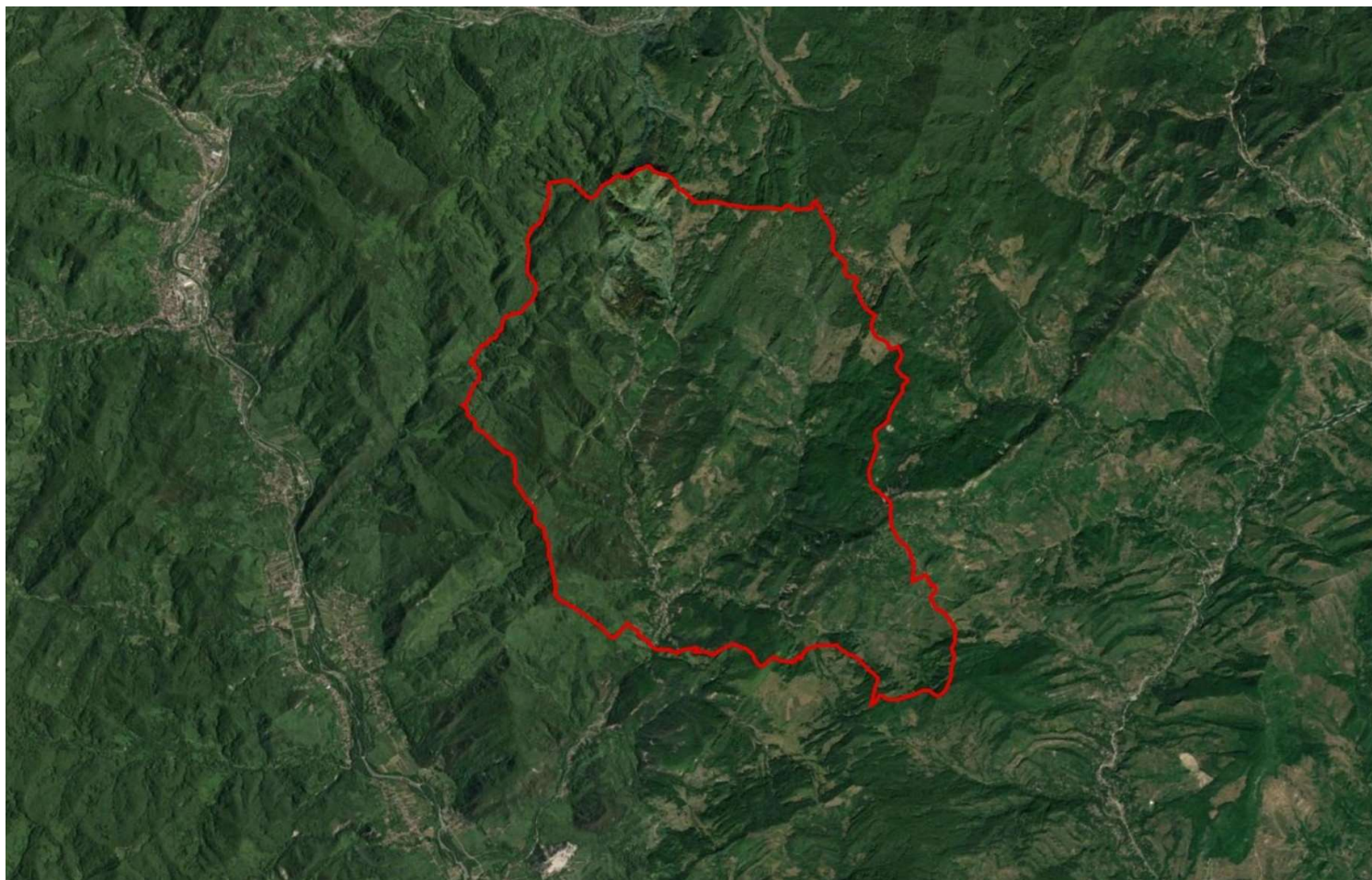
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI COLȚI

Beneficiar

Comuna Colți, județul Buzău

Proiectant General

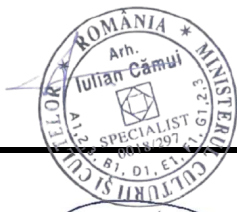
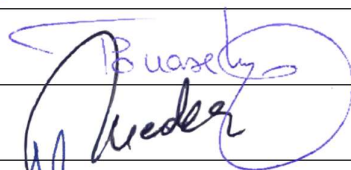
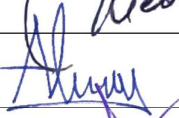
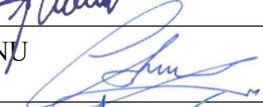
Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizare Plan Urbanistic General al comunei Colți
Beneficiar	Comuna Colți, județul Buzău
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	Studiu Istoric
Data elaborării	IUL 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Specialist	Iulian CĂMUI	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU	
	Arh. Luiza TĂNASE	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STĂNCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian CIOCAN	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	
	Urb. Andrei Cristian ION	

CUPRINS

1. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ	7
1.1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului.....	7
1.2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare	7
1.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice	8
1.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate.....	9
1.5. Prezentarea bibliografiei generale	9
1.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea.....	9
2. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR.....	11
2.1. Istoricul teritoriului administrativ și al localităților componente	11
2.2. Evenimente istorice în teritoriul administrativ	11
2.3. Prezențe arheologice în teritoriul administrativ.....	12
2.4. Evoluția statutului administrativ, militar și funcțional al localității.....	13
2.5. Evoluția structurii etnice și religioase a populației.....	13
2.6. Evoluția ocupațiilor populației; ocupații tradiționale persistente	13
2.7. Evoluția teritoriului administrativ și intravilan.....	13
2.8. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice	14
2.9. Evoluția tramei stradale și a parcelarului	14
2.10. Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia.....	14
2.11. Operațiuni urbanistice importante (parcelări, demolări, trasări de artere, lucrări hidrotehnice etc.).....	14

2.12. Concluzii privind evoluția urbanistică și vechimea construcțiilor și amenajărilor	15
3. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT	16
3.1. Identificarea construcțiilor valoroase.....	16
3.2. Identificarea amenajărilor valoroase	18
3.3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase	18
3.4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări.....	19
3.5. Concluzii privind elementele care necesită protecție și natura acestora.....	20
4. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ.....	21
4.1. Definirea zonelor istorice de referință – notă metodică	21
4.2. Zonele istorice de referință din teritoriul administrativ.....	23
5. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE.....	24
5.1. Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ	24
5.2. Sinteza dezvoltării urbanistice a localităților componente.....	24
5.3. Definirea zonelor construite protejate – notă metodică.....	24
5.4. Zone construite protejate propuse prin Studiul Istoric	26
5.5. Potențialul de dezvoltare a zonelor construite protejate	30
6. CONCLUZII ALE STUDIULUI ISTORIC	32
6.1. Sinteza valorilor de patrimoniu	32
6.2. Fundamentarea delimitării zonelor construite protejate	33
6.3. Direcții de protecție și conservare.....	34
6.4. Direcții de punere în valoare.....	35

6.5. Implicații pentru reglementările urbanistice (PUG + RLU)	35
7. ANEXE.....	37
7.1. Anexe	37
7.2. Referințe	38

1. NOTĂ METODICĂ GENERALĂ

Acest capitol introductiv stabilește fundamentele metodologice ale studiului istoric, având rolul de a garanta rigoarea științifică, transparența și, în final, credibilitatea întregii documentații de urbanism. Demersul de față definește "regulile jocului", prevenind interpretările ambigue și asigurând că rezultatele sunt direct aplicabile și opozabile juridic în procesul de planificare urbană.

1.1. Descrierea obiectivelor și limitelor studiului

Obiectivul principal al prezentului studiu istoric general este fundamentarea științifică a propunerilor de reglementare urbanistică pentru zonele construite protejate, în vederea elaborării Planului Urbanistic General (PUG) pentru Comuna Colți.

Obiectivele specifice ale studiului sunt:

- A) Analiza evoluției istorice a teritoriului administrativ și a localităților componente.
- B) Identificarea și ierarhizarea valorică a tuturor componentelor patrimoniului cultural.
- C) Fundamentarea delimitării zonelor istorice de referință și a zonelor construite protejate.
- D) Stabilirea direcțiilor de protecție, conservare și punere în valoare a patrimoniului.

Limitele cercetării sunt definite după cum urmează:

- **Limită spațială:** întregul teritoriu administrativ al UAT COMUNA COLȚI.
- **Limită temporală:** de la primele atestări documentare până în prezent.
- **Limită tematică:** studiul se concentrează pe patrimoniul construit și peisajul cultural, cu referiri conexe la patrimoniul imaterial și arheologic.

Livrabilele cheie aferente acestei secțiuni includ un tabel sintetic cu obiective, limite și livrabile.

1.2. Descrierea metodei și direcțiilor de cercetare

Metodologia utilizată îmbină metode de cercetare specifice istoriei, arhitecturii și urbanismului pentru a construi o imagine completă și multi-fațetată a evoluției teritoriului. Demersul asigură transparența și permite auditarea științifică a concluziilor.

Metoda de lucru include următorii pași:

1. **Cercetare documentară:** Analiza surselor arhivistice, cartografice, iconografice și bibliografice.

2. **Analiză GIS:** Suprapunerea planurilor istorice și a datelor actuale pentru a identifica evoluții și persistențe, utilizând GRILA TKHC ca sistem spațial canonic.
3. **Analiză morfologică:** Studiul tramei stradale, al parcelarului și al tipologiilor construite.
4. **Cercetare de teren:** Validarea informațiilor, documentarea fotografică a stării actuale și identificarea elementelor de valoare *in situ*.

Principalele direcții de investigație urmăresc axele definite de Ordinul 562/2003 și includ:

- A) Analiza evoluției teritoriului administrativ.
- B) Analiza evoluției tramei stradale și a parcelarului.
- C) Analiza evoluției fondului construit.

1.3. Evidențierea surselor documentare, iconografice, cartografice

Fundamentul acestui studiu îl reprezintă inventarierea exhaustivă și analiza critică a surselor documentare. Sursele principale consultate includ:

A) Surse arhivistice:

- Fonduri de la Arhivele Naționale, Direcția Județeană Buzău (fondurile 'Prefectura', 'Primăria').
- Colecții de documente medievale și moderne.

B) Surse cartografice:

- Planuri istorice (cadastrale, militare) din colecțiile Bibliotecii Academiei și ale Muzeului Național de Istorie.
- Hărți topografice succesive (ex: Planurile Directoare de Tragere).
- 3999_COLTI_GRILA_TKHC.pdf pentru suportul spațial actual.

C) Surse iconografice:

- Colecții de fotografii de epocă și vederi din arhive publice.
- Imagini aeriene și ortofotoplanuri istorice și actuale (ANCPI).
- Fișele LMx și extrasele din Lista Monumentelor Istorice 2015 — județul Buzău pentru documentarea monumentelor.

D) Surse bibliografice:

- Monografii ale localității și studii de specialitate privind arhitectura și istoria zonei.
- Corespondența oficială cu Direcția Județeană pentru Cultură Buzău, Ministerul Culturii și Institutul Național al Patrimoniului, conform adresei oficiale a Direcției Județene pentru Cultură Buzău nr. 1385/04.08.2025 și adresei nr. 138/23.01.2026.

1.4. Prezentarea echipei de cercetare după specialitate

Prezentul studiu este elaborat și asumat de specialiști atestați de Ministerul Culturii.

Datele de identificare, specializările și numerele de atestat ale persoanelor responsabile sunt prezentate integral în Anexa privind colectivul de elaborare și documentele de calificare profesională.

1.5. Prezentarea bibliografiei generale

Pentru fiecare lucrare de referință, prezentul studiu reține contribuția principală la înțelegerea istoriei locale, eventualele limite sau omisiuni și modul în care informațiile respective sunt utilizate, completate sau nuanțate. Bibliografia completă, structurată pe categorii, este prezentată într-o anexă dedicată.

1.6. Prezentarea studiilor anterioare pe care se bazează cercetarea

Nicio cercetare nu pornește de la zero. Acest studiu se fundamentează pe și integrează critic rezultatele unor studii și cercetări anterioare relevante. Sunt prezentate și evaluate următoarele categorii de documente preexistente:

A) Studii istorice sau arheologice anterioare:

Au fost analizate rapoartele de cercetare arheologică pentru situl RAN 46448.01 (Necropolă).

B) Documentații de urbanism (PUG, PUZ) aprobate anterior:

- Au fost analizate studiile de fundamentare istorice ale acestora, dacă există, evaluând gradul lor de completitudine și relevanță actuală.

C) Alte studii de specialitate:

- Au fost integrate datele relevante din studii geotehnice, de peisaj sau expertize tehnice pentru monumente, dacă acestea conțin informații cu relevanță istorică.

Studiu Istoric

Pentru fiecare document anterior, prezentul studiu precizează modul în care concluziile sale sunt preluate, actualizate sau, după caz, contrazise argumentat.

2. ANALIZA DEZVOLTĂRII TERITORIULUI ADMINISTRATIV ȘI A LOCALITĂȚILOR

În acest capitol, reconstituim narațiunea macro-istorică a teritoriului studiat, clarificând ideea-forță conform căreia configurația actuală a peisajului administrativ și urban este rezultatul direct al unui lung șir de procese istorice, administrative și sociale, a căror înțelegere este esențială pentru o planificare urbanistică responsabilă. Vom cartografia evoluția teritoriului administrativ, vom analiza transformările intravilanului, ale tramei stradale și ale fondului construit, și vom sintetiza operațiunile urbanistice majore care au lăsat o amprentă vizibilă asupra structurii actuale, oferind astfel chei de lectură esențiale pentru orice intervenție viitoare.

2.1. Istoricul teritoriului administrativ și al localităților componente

Această secțiune documentează evoluția cadrului administrativ și teritorial al comunei Colți. Analiza se bazează pe surse documentare și date oficiale pentru a construi o imagine coerentă a devenirii UAT-ului ca entitate administrativă. Comuna Colți, cu codul SIRUTA 46439, este compusă din patru sate: Colți (reședința, SIRUTA 46448), Aluniș (SIRUTA 46457), Colții de Jos (SIRUTA 46466) și Muscelu Cărăimănești (SIRUTA 46475).

Primele atestări documentare și evoluția istorică a așezărilor reflectă o locuire veche, strâns legată de resursele locale, în special exploatarea chihlimbarului, și de poziția geografică la intersecția unor drumuri comerciale secundare. Documentele istorice și monografiile locale menționează prezența umană în zonă încă din Epoca Bronzului, fapt confirmat de descoperirile arheologice.

Evoluția administrativă recentă este marcată de organizările succesive postbelice, culminând cu structura actuală stabilită prin Legea nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului. Suprafața totală a UAT este de 3.494,46 ha, conform Anexei 3 – Fișa de date-cheie a localității/UAT.

2.2. Evenimente istorice în teritoriul administrativ

Nu au fost identificate evenimente politico-militare sau administrative majore, cu localizare punctuală în teritoriul comunei Colți, care să fi determinat transformări urbanistice semnificative și documentabile distinct față de evoluțiile generale manifestate la nivel regional sau național.

Cu toate acestea, analiza istorică evidențiază existența unor procese istorice de lungă durată cu impact major asupra identității și evoluției teritoriale a localității, dintre care se remarcă:

- Continuitatea locuirii umane încă din Epoca Bronzului, documentată prin situl arheologic de la Vârful Bâi;
- Dezvoltarea și funcționarea ansamblului rupestru de la Aluniș ca nucleu spiritual și cultural regional;
- Exploatarea și valorificarea chihlimbarului de Buzău, element definitoriu pentru identitatea economică și culturală locală;
- Dezvoltarea tradițională a așezărilor rurale în relație cu resursele naturale și cadrul geomorfologic specific Subcarpaților de Curbură.

Aceste procese istorice constituie principalele repere de interpretare a evoluției teritoriale și a patrimoniului cultural al comunei Colți.

2.3. Prezențe arheologice în teritoriul administrativ

Această secțiune inventariază și localizează patrimoniul arheologic, un strat fundamental al istoriei teritoriului. Conform datelor oficiale de la Ministerul Culturii și Institutul Național al Patrimoniului, pe teritoriul comunei Colți sunt înregistrate două situri de importanță națională și locală:

Tabelul 1. Prezențe arheologice clasate în teritoriul UAT

Cod RAN/LMI	Denumire	Tip Sit	Localizare (conform surselor)	Perioadă/Cultură
BZ-II-a-A-02352	Ansamblul rupestru de la Aluniș	Monument Istoric Gr. A	Sat Aluniș, nr. 40	Epoca Medievală
46448.01 / BZ-I-s-B-02218	Necropolă	Sit Arheologic Gr. B	Sat Colți, "Vârful Bâi", pinden de deal cu releul TV	Epoca Bronzului (Cultura Monteoru)

Harta 3999_COLTI_GRILA_TKHC.pdf permite localizarea aproximativă a acestor situri, în special a necropolei de pe "Vârful Bâi", oferind un suport esențial pentru delimitarea zonelor de protecție. Orice intervenție în proximitatea acestor situri necesită avizul Direcției Județene pentru Cultură și, după caz, cercetare arheologică preventivă, conform Ordonanței 43/2000.

2.4. Evoluția statutului administrativ, militar și funcțional al localității

Localitățile componente ale comunei Colți au avut un statut constant de așezări rurale, fără a deține roluri administrative superioare (oraș, târg) sau funcții militare documentate care să fi influențat structura urbanistică.

2.5. Evoluția structurii etnice și religioase a populației

Analiza datelor de la recensămintele succesive, conform fișei de date-cheie a UAT, indică o populație omogenă din punct de vedere etnic și religios. La Recensământul Populației și Locuințelor din 2021, populația stabilă a comunei era de 809 de locuitori (395 masculin / 414 feminin).

Structura etnică (RPL 2021):

- Români: 95,9%
- Necunoscută: 4,1%

Structura confesională (RPL 2021):

- Ortodocși: 94,81%
- Necunoscută: 4,1%

Aceste date reflectă o continuitate istorică, fără prezența unor comunități etnice sau religioase minoritare care să fi determinat apariția unui patrimoniu construit specific (lăcașuri de cult distincte, cartiere etnice).

2.6. Evoluția ocupațiilor populației; ocupații tradiționale persistente

Ocupațiile tradiționale ale populației din comuna Colți au fost strâns legate de resursele naturale ale zonei: agricultura de subzistență, creșterea animalelor, exploatarea forestieră și, în mod particular, extragerea și prelucrarea chihlimbarului. Această din urmă ocupație, unică în România, a conferit localității o identitate specifică, reflectată și în existența Muzeului Chihlimbarului. În prezent, structura ocupațională s-a diversificat, însă ponderea activităților agricole și a celor conexe rămâne semnificativă, conform datelor socio-economice.

2.7. Evoluția teritoriului administrativ și intravilan

Conform Anexei 3 – Fișa de date-cheie a localității/UAT, suprafața intravilanului existent al comunei Colți este de 157,19 ha, distribuită în trupurile aferente satelor componente. Analiza

planurilor istorice și a ortofotoplanurilor evidențiază o evoluție lentă, concentrată în vetrele tradiționale și de-a lungul căilor de comunicație. Intravilanul propus este de 235,01 ha; documentația reține introduceri în intravilan de 97,54 ha, scoateri din intravilan de 19,72 ha și diferență netă de +77,82 ha, conform Anexei 3 și planșei 3.6 RU1.

2.8. Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice

Fiind o comună rurală, nu au fost identificate regulamente edilitare sau urbanistice istorice care să fi avut un impact structurant semnificativ asupra dezvoltării așezărilor, dezvoltarea fiind preponderent organică, bazată pe cutume locale.

2.9. Evoluția tramei stradale și a parcelarului

Trama stradală a localităților din comuna Colți are un caracter predominant organic, adaptat la relieful deluros. Rețeaua este ierarhizată, având ca ax principal drumul comunal DC69, din care se desprind ulițele secundare ce deservește gospodăriile. Parcelarul este, în general, neregulat, cu loturi de dimensiuni variabile, specifice așezărilor rurale de deal, dezvoltate de-a lungul cursurilor de apă sau al drumurilor. Nu se identifică parcelări planificate sau trame stradale geometrice.

2.10. Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia

Fondul construit este specific zonei subcarpatice, fiind dominat de gospodării tradiționale. Tipologia caracteristică este locuința parter sau parter și etaj parțial, cu anexe gospodărești. Materialele de construcție tradiționale includ lemnul, piatra de râu și cărămida arsă, cu acoperișuri din șită sau tablă. Stilul arhitectural este unul vernacular, funcțional, adaptat condițiilor locale. În afara patrimoniului religios (bisericele rupestre și bisericile de sat), fondul construit valoros este reprezentat de case vechi, bine conservate, care păstrează tehnicile și materialele tradiționale.

2.11. Operațiuni urbanistice importante (parcelări, demolări, trasări de artere, lucrări hidrotehnice etc.)

Nu au fost identificate în sursele documentare operațiuni urbanistice majore, precum parcelări de anvergură sau demolări masive, care să fi alterat semnificativ structura istorică a localităților.

2.12. Concluzii privind evoluția urbanistică și vechimea construcțiilor și amenajărilor

Dezvoltarea urbanistică a comunei Colți a fost un proces organic, lent, puternic condiționat de cadrul natural. Structura așezărilor păstrează în mare parte caracterul tradițional, cu o evoluție limitată la completarea țesutului existent. Fondul construit, în afara intervențiilor recente, este relativ vechi, cu numeroase clădiri datând din prima jumătate a secolului XX sau chiar din secolul al XIX-lea. Principalele elemente structurante sunt rețeaua hidrografică, drumul comunal și reperele religioase (bisericele). Această persistență a caracterului istoric constituie o valoare fundamentală, care trebuie protejată și valorificată prin viitoarele reglementări urbanistice.

3. IDENTIFICAREA VALORILOR DE PATRIMONIU CONSTRUIT

În acest capitol, realizăm un "zoom in" de la analiza teritorială la cea la nivel de obiect, clarificând ideea-forță conform căreia inventarierea și evaluarea riguroasă a elementelor specifice de patrimoniu reprezintă fundamentul factual indispensabil pentru orice măsură de protecție urbanistică ulterioară. Problematika centrală a acestei etape este crearea unui inventar complet, structurat și, mai ales, argumentat al elementelor de valoare – construcții, amenajări și spații – care necesită un regim de protecție. Fără un astfel de inventar, orice propunere de reglementare urbanistică pentru zonele protejate riscă să fie arbitrară, lipsită de fundamentare științifică și vulnerabilă din punct de vedere juridic.

3.1. Identificarea construcțiilor valoroase

Pentru a construi un inventar complet și argumentat, este esențială abordarea sistematică a fondului construit. Această primă sub-unitate se concentrează pe identificarea clădirilor valoroase, pornind de la monumentele istorice deja clasate conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) și extinzând analiza la imobilele cu valoare arhitecturală sau ambientală locală, care, deși neclasate, contribuie semnificativ la caracterul zonei. Procesul se bazează pe o metodologie de evaluare care utilizează criterii clare, precum vechimea, autenticitatea, valoarea arhitectural-artistică, valoarea memorial-simbolică și integrarea în peisaj, conform principiilor definite în Ordinul 562/2003. Fiecare clădire identificată este documentată printr-o fișă de analiză.

Inventarul Construcțiilor Valoroase din Comuna Colți

Tabelul 2. Inventarul construcțiilor și siturilor valoroase

Nr. Crt .	Categorie_Protecție	Denumire/Adresă	Cod_LMI	Sinteză_Valoarea	Observații
1	Monument Istoric Gr. A	Ansamblul rupestru de la Aluniș, sat Aluniș, nr. 40	BZ-II-a-A-02352	Valoare excepțională istorică, arhitecturală și spirituală; unic în peisajul monahal românesc. Include biserica rupestră și chilii.	Include două componente clasate individual.

Nr. Crt.	Categorie Protecție	Denumire/Adresă	Cod LM I	Sinteză Valoare	Observații
1.1	Monument Istoric Gr. A	Biserica rupestră "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul"	BZ-II-m-A-02352.01	Lăcaș de cult activ, datat din mijl. Sec. XVI – mijl. Sec. XVII (conform LMI 2015), săpat în stâncă, cu valoare arhitecturală și istorică deosebită.	Componentă a ansamblului.
1.2	Monument Istoric Gr. A	Chilii	BZ-II-m-A-02352.02	Spații monahale rupestre, parte integrantă a ansamblului, cu valoare istorică și de autenticitate.	Componentă a ansamblului.
2	Sit Arheologic Gr. B	Necropolă, sat Colți, "Vârful Bâi"	BZ-I-s-B-02218	Sit arheologic reprezentativ pentru Epoca Bronzului (Cultura Monteoru), cu valoare științifică și istorică.	Localizat pe pîntenul de deal cu releul TV.
3	Valoare Locală	Muzeul Chihlimbarului	-	Valoare memorial-simbolică și culturală majoră pentru identitatea locală, fiind unicat la nivel național.	Propunere pentru protecție locală.
4	Valoare Locală	Școala Generală Colți	-	Clădire reprezentativă pentru programul de arhitectură școlară de la începutul sec. XX, reper social și comunitar.	Propunere pentru protecție locală.

Structura Fișei de Analiză a Imobilelor

Fiecare clădire cu valoare de patrimoniu, clasată sau locală, este documentată printr-o fișă de analiză standardizată, care asigură o evaluare obiectivă și completă. Structura acestei fișe este

concepută pentru a colecta toate datele relevante necesare fundamentării regimului de protecție și include următoarele secțiuni principale:

- **Date de identificare:** Localizare (adresă, coordonate TKHC), regim juridic (proprietar), datare (an construcție estimat/documentat).
- **Istoric:** Etape de construcție, eventuale transformări, informații despre comanditari sau autori (arhitecți, meșteri).
- **Descriere arhitecturală:** Analiza stilului arhitectural, a volumetriei, a structurii, a fațadelor (compoziție, materiale, decorații) și a elementelor interioare valoroase.
- **Evaluare multicriterială:** Atribuirea de punctaje sau calificative pentru criteriile canonice: vechime, autenticitate, valoare arhitectural-artistică, valoare memorial-simbolică, integrare în peisaj.
- **Stare de conservare:** Descrierea degradărilor structurale și de finisaj.
- **Concluzii și propuneri de protecție:** Sinteza valorii, încadrarea într-o categorie de protecție și recomandarea unui regim de intervenție specific (conservare, restaurare, reabilitare).

În cazul unei clădiri precum **Școala Generală din Colți**, deși nu este clasificată ca monument istoric, poate fi considerată o valoare locală datorită arhitecturii sale reprezentative pentru programul școlar specific perioadei interbelice și rolului său de reper în memoria colectivă a comunității, fiind propusă pentru un regim de protecție specific în cadrul PUG.

3.2. Identificarea amenajărilor valoroase

Pentru o comună rurală precum Colți, nu au fost identificate amenajări peisagistice sau elemente de mobilier urban istoric (parcuri, grădini publice, scuaruri, fântâni monumentale) care să constituie obiectul unui regim de protecție distinct. Valorile de acest tip sunt integrate în peisajul cultural general sau în incinta gospodăriilor tradiționale și a lăcașurilor de cult.

3.3. Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

Pe lângă obiectele fizice (clădiri), valoarea peisajului cultural din comuna Colți este dată și de relațiile vizuale dintre acestea și cadrul natural. Protejarea acestor perspective este crucială pentru conservarea caracterului specific al zonei. Se identifică în principal perspective și conuri de

vizibilitate care necesită protecție, mai degrabă decât spații publice formal constituite (piețe, piațete).

O perspectivă valoroasă este o vedere semnificativă către un element dominant (ansamblul rupestru, silueta unei biserici) sau de-a lungul unei văi care încadrează o scenă culturală coerentă. Protejarea acestora implică reglementări privind amplasarea și gabaritul noilor construcții, pentru a nu obtura sau altera aceste priveliști definitorii.

O hartă tematică dedicată localizează aceste perspective, trasând conurile de vizibilitate și marcând punctele de belvedere principale. De exemplu, perspectiva deschisă de pe drumul comunal DC69 către Ansamblul rupestru de la Aluniș este identificată ca o valoare peisagistică majoră, ceea ce impune condiții stricte privind regimul de înălțime și materialitatea oricărei construcții noi care ar putea să o obstrucționeze.

3.4. Date semnificative referitoare la construcții și amenajări

Pentru fiecare element valoros identificat, datele semnificative care argumentează valoarea și fundamentează regimul de protecție sunt centralizate în fișe de evaluare. Aceste informații provin din cercetarea de teren, analiza documentară și din fișele oficiale de monument istoric. Mai jos sunt prezentate extrase sintetice din fișele celor două monumente istorice principale:

1. Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352)

- **Datare:** Ansamblu atestat în sec. XVI (Biserica rupestră: mijl. Sec. XVI – mijl. Sec. XVII; Chiliile: sec. XVI – XIX), conform LMI 2015.
- **Autori:** Necunoscuți (arhitectură vernaculară monahală).
- **Stil:** Post-bizantin, adaptat la condițiile locale, cu elemente rupestre.
- **Materiale și tehnici:** Piatră de râu, gresie locală (săpare și cioplire), lemn.
- **Descriere:** Ansamblul este format din biserica săpată în stâncă, cu hramul "Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul", și o serie de chilii rupestre adiacente. Este un exemplu remarcabil de adaptare a arhitecturii monahale la un cadru natural spectaculos, fiind un important loc de pelerinaj și un reper identitar pentru întreaga zonă.
- **Stare de conservare:** Medie, cu degradări cauzate de eroziune și infiltrații. Necesită intervenții de conservare-restaurare.

2. Necropola de la "Vârful Bâi" (BZ-I-s-B-02218)

- **Datare:** Epoca bronzului.
- **Cultură:** Monteoru.
- **Descriere:** Situl arheologic constă într-o necropolă tumulară. Cercetările arheologice au relevat morminte de incinerare și inhumare, cu un inventar bogat (ceramică, unelte, podoabe), oferind date esențiale despre comunitățile din Epoca Bronzului din această regiune.
- **Stare de conservare:** Vulnerabil la eroziune și la eventuale intervenții neautorizate. Necesită un regim strict de protecție și monitorizare.

3.5. Concluzii privind elementele care necesită protecție și natura acestora

Această secțiune finală a capitolului sintetizează rezultatele inventarierii și evaluării, formulând concluzii operaționale cu privire la natura protecției necesare pentru fiecare categorie de elemente identificate. Se face tranziția de la "ce este valoros" la "cum trebuie protejat". Concluziile indică necesitatea unui regim de protecție diferențiat, care variază de la conservarea integrală pentru monumentele de valoare excepțională, la protejarea caracterului general pentru valorile locale.

Sinteza Propunerilor de Protecție

Tabelul 3. Propuneri de protecție pentru patrimoniu

Categorie Element	Tip de Protecție Propus	Măsuri Principale de Reglementare
Monument Istoric Gr. A (Ansamblul Rupestru Aluniș)	Conservare integrală și restaurare științifică	Intervenții exclusiv pe bază de proiecte avizate de Ministerul Culturii. Interzicerea oricăror construcții noi în zona de protecție.
Sit Arheologic Gr. B (Necropola)	Protecție integrală a sitului și a contextului său	Interzicerea oricăror lucrări care afectează solul fără descărcare de sarcină arheologică. Monitorizare periodică.
Valori Locale (Muzeu, Școală)	Protecție volumetrică și a fațadelor	Interzicerea demolării. Orice intervenție (extindere, modificare fațade) trebuie să respecte caracterul arhitectural original și necesită aviz local de oportunitate.
Perspective valoroase (către monumente, peisaj)	Protecție prin regim de construire	Instituirea unor restricții clare de gabarit (regim de înălțime, POT, CUT) pentru construcțiile noi din conurile de vizibilitate.

4. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ

În acest capitol, trecem de la inventarierea elementelor individuale la agregarea lor teritorială, clarificând ideea-forță conform căreia gruparea patrimoniului în zone istorice coerente este pasul esențial care pregătește terenul pentru definirea unui regim de protecție eficient și operațional. Această etapă de analiză este fundamentală pentru a înțelege logica internă a țesutului urban și pentru a fundamenta deciziile de reglementare ulterioare.

4.1. Definirea zonelor istorice de referință – notă metodică

Problematica centrală a acestei etape constă în depășirea protecției punctuale a obiectelor de patrimoniu și instituirea unei abordări zonale care să conserve coerența și caracterul întregului țesut urban istoric. Fără o delimitare argumentată a acestor agregate teritoriale, reglementările urbanistice riscă să rămână fie prea generale, fie prea restrictive și deconectate de logica ansamblului.

A) Metoda de definire

Definirea zonelor istorice de referință (ZIR) se bazează pe o metodologie riguroasă, conformă cu Anexa nr. 1 la Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această metodă îmbină analiza multicriterială cu cercetarea istorică pentru a identifica areale teritoriale care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric. Conform normativului, o zonă istorică de referință este o zonă din teritoriul administrativ definită și delimitată prin studiul istoric general, cu caracteristici coerente preluabile în modul de dezvoltare viitor al teritoriului. Scopul este de a traduce analiza istorică într-o hartă operațională a zonelor de valoare, care servește drept fundament pentru reglementări.

(Sursă: Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, „Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice «Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate»”, Anexa nr. 1, 2003)

B) Criterii de delimitare

Delimitarea zonelor istorice de referință este un proces obiectiv, bazat pe un set de criterii clare, menite să asigure argumentarea științifică a fiecărui perimetru propus. Principalele criterii utilizate, în conformitate cu legislația în vigoare, sunt:

- Criteriul istoric: vechimea fondului construit, etapele de dezvoltare urbană, prezența unor evenimente istorice semnificative;
- Criteriul urbanistic și morfologic: coerența tramei stradale și a parcellarului, tipologia spațiilor publice, relația dintre clădiri și stradă;
- Criteriul arhitectural și tipologic: omogenitatea stilistică, prezența unor tipologii arhitecturale specifice, utilizarea unor materiale sau tehnici constructive tradiționale;
- Criteriul funcțional: persistența unor funcțiuni tradiționale, specializarea funcțională a unor areale;
- Criteriul peisagistic și de vizibilitate: prezența unor perspective valoroase, a unor siluete urbane caracteristice sau a unor elemente de cadru natural cu rol în definirea identității locului.

C) Delimitarea zonelor

Pe baza analizei multicriteriale, procesul de delimitare a zonelor se realizează, de regulă, pe limite fizice clare și ușor de identificat în teren, precum limite de parcele cadastrale, axe de străzi, maluri de ape sau alte repere geografice evidente. Această abordare asigură opozabilitatea juridică și facilitează aplicarea ulterioară a reglementărilor. Fiecare zonă istorică de referință identificată primește un cod unic (ex: ZIR-A, ZIR-B) și o denumire sugestivă pentru a fi ușor de recunoscut în documentația de urbanism.

D) Piese scrise și desenate explicative

Pentru fiecare zonă istorică de referință delimitată, se elaborează o fișă specifică, conform Anexei nr. 2 la Ordinul MTCT nr. 562/2003. Această fișă cuprinde cel puțin:

1. Descrierea precisă a limitelor zonei;
2. Principalele caracteristici care îi conferă coerență și valoare;
3. Elementele care trebuie preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului (ex: funcțiuni dominante, utilizări ale terenului, tramă stradală, formă și dimensiuni ale parcelelor, mod și grad de ocupare a terenului, regim de înălțime, regim de construire) și descrierea modului de preluare a acestor elemente.

Fișele sunt completate de piese desenate, în principal hărți tematice care ilustrează grafic limitele, caracteristicile și elementele de preluat pentru fiecare zonă.

4.2. Zonele istorice de referință din teritoriul administrativ

Pe baza metodologiei prezentate anterior, pentru teritoriul administrativ al comunei Colți au fost identificate următoarele zone istorice de referință:

A) Listarea zonelor istorice de referință

Pe baza analizei, se rețin două zone istorice de referință majore, corespunzătoare vetrelor istorice ale localităților Colți și Aluniș, având în vedere concentrarea de patrimoniu și coerența morfologică. Codurile, denumirile și descrierile se corelează cu fișele de zonă și cu planșele PUG.

B) Schemă de evidențiere (limite, tipuri)

Planșa de sinteză prezintă delimitarea zonelor istorice de referință identificate pe fond topografic actualizat, cu localizarea perimetrelor propuse și legenda corespunzătoare.

5. DEFINIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR CONSTRUITE PROTEJATE

Acest capitol realizează tranziția de la faza analitică, de identificare a valorilor (prezentată în capitolele anterioare), la faza operațională, de reglementare urbanistică. Ideea-forță este că protecția patrimoniului nu poate rămâne un demers pur teoretic, ci trebuie materializată într-un instrument juridic clar, opozabil și eficient: Zona Construită Protejată (ZCP). Acest capitol traduce analiza istorică și evaluarea multicriterială într-o propunere de delimitare și reglementare care fundamentează direct prevederile din Regulamentul Local de Urbanism (RLU) al Planului Urbanistic General (PUG). Fără această etapă, întregul efort de cercetare ar rămâne fără aplicabilitate practică, lăsând patrimoniul vulnerabil.

5.1. Sinteza dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ

Dezvoltarea teritoriului administrativ al comunei Colți a fost lentă și organică, modelată de cadrul natural subcarpatic și de ocupațiile tradiționale. Analiza istorică relevă continuitatea locuirii din Epoca Bronzului până în prezent, cu vetre de sat stabile, concentrate de-a lungul cursurilor de apă și al căilor de comunicație. Limitele administrative actuale provin din organizarea administrativă modernă, iar intravilanul existent are 157,19 ha, conform Anexei 3 – Fișa de date-cheie a localității/UAT.

5.2. Sinteza dezvoltării urbanistice a localităților componente

Fiecare localitate componentă (Colți, Aluniș, Colții de Jos, Muscelu Căărăimănești) și-a păstrat structura tradițională, caracterizată printr-o tramă stradală organică, adaptată reliefului, și un parcellar neregulat. Fondul construit este dominat de arhitectura vernaculară, cu gospodării specifice zonei de deal, ce folosesc materiale locale (piatră, lemn). Analiza din Capitolul III a evidențiat nuclee de valoare istorică și arhitecturală, în special în jurul reperelor religioase, precum Ansamblul rupestru de la Aluniș. Aceste zone, caracterizate prin coerență tipologică și o bună conservare a fondului construit tradițional, reprezintă baza pentru delimitarea zonelor construite protejate.

5.3. Definirea zonelor construite protejate – notă metodică

Această notă metodologică este piesa centrală a capitolului și descrie, în mod transparent și auditabil, procesul prin care zonele istorice de referință (instrumente de analiză) sunt transformate

în zone construite protejate (instrumente de reglementare). Metodologia respectă întocmai prevederile Anexei nr. 1 la Ordinul MTCT nr. 562/2003.

a) Metoda de definire

Metoda de definire a zonelor construite protejate (ZCP) constă în agregarea teritorială a valorilor de patrimoniu construit, identificate în Capitolul III, în perimetre coerente care necesită un regim de protecție unitar. Tranziția de la Zona Istorică de Referință (ZIR) la ZCP implică ajustarea limitelor analitice la limite fizice clare (limite cadastrale și axe de străzi), asigurând astfel opozabilitatea juridică a perimetrului. Metoda asigură că fiecare ZCP este rezultatul unei analize obiective și nu al unei decizii arbitrare.

b) Criterii de delimitare

Delimitarea ZCP se bazează pe o analiză multicriterială care confirmă coerența și valoarea arealului. Principalele criterii utilizate, conform normativelor, sunt:

- **Criteriul istoric:** vechimea fondului construit și etapele de dezvoltare urbană;
- **Criteriul urbanistic și morfologic:** coerența tramei stradale și a parcellarului și tipologia spațiilor publice;
- **Criteriul arhitectural și tipologic:** omogenitatea stilistică și prezența unor tipologii arhitecturale specifice;
- **Criteriul peisagistic și de vizibilitate:** prezența unor perspective valoroase și a unor siluete urbane caracteristice.

c) Definirea după tip și grad de protecție

Zonele construite protejate se ierarhizează în funcție de natura și importanța valorilor pe care le conțin, conform legislației în vigoare. Se disting două categorii principale:

- **Zone protejate de interes național:** definite pentru protejarea valorilor clasate în LMI, categoria A, sau a ansamblurilor de importanță națională.
- **Zone protejate de interes local:** definite pentru protejarea valorilor de patrimoniu de importanță locală (monumente de grupă B și valori locale neclasate).

Această ierarhizare determină nivelul de rigoare al reglementărilor și competența de avizare.

d) Descrierea naturii și calității zonelor

Pentru fiecare ZCP propusă, prezentul studiu include o descriere sintetică a naturii și calității acesteia, evidențiind elementele definitorii care justifică instituirea regimului de protecție. Sunt descrise caracterul urbanistic, arhitectural, istoric și peisagistic al zonei și atributele care trebuie conservate și puse în valoare.

e) Piese scrise și desenate explicative

Fundamentarea propunerii de delimitare a ZCP este susținută de un set de piese scrise și desenate, conform Anexei nr. 1 la Ordinul 562/2003. Acestea includ, în principal:

- **Fișele zonelor construite protejate (Anexa 4.4):** Documente detaliate pentru fiecare zonă, care cuprind limitele, caracteristicile, tipul de protecție și elementele de preluat în RLU.
- **Planuri tematice:** Hărți care ilustrează grafic delimitarea zonelor, criteriile utilizate și sinteza propunerilor de reglementare.

5.4. Zone construite protejate propuse prin Studiul Istoric

Această secțiune prezintă rezultatul concret al aplicării metodologiei, listând și cartografiind zonele construite protejate propuse pentru UAT COMUNA COLȚI.

Notă metodologică privind statutul zonelor construite protejate

La data elaborării prezentului studiu nu există zone construite protejate instituite și aprobate pe teritoriul UAT Comuna Colți.

În conformitate cu analiza patrimoniului cultural realizată în cadrul prezentului studiu, se propune instituirea unor Zone Construite Protejate (ZCP), cu caracter normativ prin preluarea și aprobarea acestora prin Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

În consecință, zonele prezentate în continuare au statut de propunere de reglementare urbanistică rezultată din Studiul Istoric și nu reprezintă zone construite protejate deja instituite.

a) Listare după tip și grad de protecție:

- **Zone de interes național:**
 - **ZCP-01 - Zona Construită Protejată a Ansamblului Rupestru Aluniș:**
Delimitată în jurul monumentului istoric de grupă A (BZ-II-a-A-02352), incluzând

biserica, chiliile și zona adiacentă necesară conservării cadrului natural și a perspectivelor.

• **Zone de interes local:**

- **ZCP-02 - Zona Construită Protejată a sitului arheologic "Vârful Bâi":**
Delimitată în jurul monumentului istoric de grupă B (BZ-I-s-B-02218) pentru a asigura protecția integrală a necropolei din Epoca Bronzului.
- **ZCP-03 (propusă) – Vatra tradițională a satului Colți:** Zona este propusă pentru protecție locală în cadrul prezentului Studiu Istoric, pe baza valorilor identificate (Muzeul Chihlimbarului, Școala Generală și fond construit tradițional). Delimitarea și regimul juridic se transpun prin documentația PUG și RLU.

Fundamentarea delimitării ZCP-03 – Vatra tradițională a satului Colți

ZCP-03 este propusă pentru protejarea unui areal cu valoare istorică, ambientală și identitară locală, rezultat din păstrarea structurii tradiționale a vetrei satului Colți. Zona se caracterizează prin persistența tramei stradale istorice, a parcelarului rural specific și a unui fond construit reprezentativ pentru arhitectura vernaculară din Subcarpații de Curbură. În interiorul acestei zone sunt concentrate repere culturale și comunitare cu rol major în identitatea locală, precum Muzeul Chihlimbarului și clădiri publice istorice reprezentative.

Valoarea zonei nu rezultă exclusiv din existența unor imobile individuale, ci din coerența relației dintre fondul construit tradițional, spațiul public, parcelar și peisajul cultural asociat. Delimitarea ZCP-03 urmărește conservarea acestei structuri istorice și prevenirea transformărilor care ar putea conduce la pierderea caracterului specific al vetrei tradiționale a satului Colți.

Instituirea unui regim de protecție urbanistică este justificată prin necesitatea conservării identității culturale locale și prin rolul acestei zone în valorificarea patrimoniului cultural asociat tradiției exploatarei și prelucrării chihlimbarului, element definitoriu pentru comuna Colți.

Tabelul 4. Zone construite protejate și obiective incluse

Cod Zonă	Denumire Zonă	Tip Protecție	Suprafață (ha)	Obiective principale incluse
ZCP-01	Ansamblul Rupestru Aluniș	Interes Național	Conform planșei de delimitare	Biserica rupestră (BZ-II-m-A-02352.01), Chilii (BZ-II-m-A-02352.02)

Cod Zonă	Denumire Zonă	Tip Protecție	Suprafață (ha)	Obiective principale incluse
ZCP-02	Sit arheologic "Vârful Bâi"	Interes Local	Conform planșei de delimitare	Necropolă (BZ-I-s-B-02218)
ZCP-03	Vatra tradițională sat Colți	Interes Local	Conform planșei de delimitare	Muzeul Chihlimbarului, Școala Generală, gospodării tradiționale

Suprafețe orientative rezultate din delimitarea realizată în cadrul Studiului Istoric. Suprafețele se raportează la baza GIS a PUG și la planșele de reglementări.

b) Bilanț teritorial

Suprafețele zonelor construite protejate se determină din planșele de delimitare și din poligoanele validate ale documentației PUG. Prezentul studiu nu introduce valori aproximative în lipsa unei delimitări grafice validate.

Valorile se raportează la delimitările și măsurătorile GIS efectuate pe suportul cadastral și topografic oficial utilizat în cadrul documentației PUG.

Suprafețele menționate se utilizează exclusiv ca valori orientative pentru fundamentarea reglementărilor urbanistice, în corelare cu baza de date GIS și cu planșele de reglementări ale PUG. Estimarea actuală indică o suprafață totală de aproximativ 7,0 ha pentru zonele construite protejate propuse.

c) Schemă de evidențiere (limite, tipuri)

Delimitarea zonelor ZCP-01, ZCP-02 și ZCP-03 se preia în planșa "Reglementări Urbanistice - Zonificare" a PUG, pe suport cadastral actualizat.

d) Propuneri de includere în Lista Monumentelor Istorice

În cadrul procesului de cercetare, au fost identificate două obiective cu valoare culturală și identitară locală semnificativă, care justifică analizarea oportunității instituirii unor măsuri de protecție la nivel local și, după caz, evaluarea lor ulterioară în cadrul procedurilor legale specifice patrimoniului cultural construit:

- **Adresă obiectiv:** Sat Colți, Comuna Colți, jud. Buzău
- **Denumire propusă:** Muzeul Chihlimbarului

Studiu Istoric

- **Argumentare valoare:** Valoare memorial-simbolică excepțională, fiind unicat la nivel național și un reper fundamental al identității locale.
- Notă privind statutul de clasare: Muzeul Chihlimbarului este o valoare locală neclasată, poate constitui obiectul unei evaluări ulterioare în vederea analizării oportunității clasării. Lista Monumentelor Istorice 2015 (M.Of. Nr. 113 bis/2016), confirmată oficial prin adresa Direcției Județene pentru Cultură Buzău nr. 1385/04.08.2025, înregistrează pe teritoriul comunei Colți exclusiv Ansamblul rupestru de la Aluniș (BZ-II-a-A-02352, cu componentele BZ-II-m-A-02352.01 și BZ-II-m-A-02352.02) și Necropola de la „Vârful Bâi” (BZ-I-s-B-02218). Codul BZ-II-m-A-01799 menționat pentru muzeu într-o sursă internă nu este confirmat în evidențele oficiale pentru comuna Colți și nu se preia în prezentul studiu.

Propunere pentru instituirea unui regim de protecție locală în cadrul documentației de urbanism și pentru evaluarea oportunității unei proceduri de clasare conform legislației patrimoniului cultural construit.

- **Adresă obiectiv:** Sat Colți, Comuna Colți, jud. Buzău
- **Denumire propusă:** Școala Generală
- **Argumentare valoare:** Clădire reprezentativă pentru arhitectura școlară de la începutul secolului XX, cu valoare arhitecturală și social-comunitară.

Clădire identificată ca posibilă valoare locală de patrimoniu, recomandată pentru protecție urbanistică prin PUG și pentru evaluare suplimentară privind valoarea sa arhitecturală și memorială.

e) Elemente de gestiune și reglementare rezultate din studiu

Studiul istoric fundamentează o serie de instrumente de gestiune și reglementare care trebuie preluate în PUG/RLU. Acestea includ:

- **Reguli specifice pentru fiecare ZCP:** condiții de intervenție, regim de înălțime (maxim P+1E+M în vetrele satelor), POT/CUT (max. 40%/0.8), materiale admise (lemn, piatră, învelitori tradiționale).
- **Obligativitatea elaborării de PUZ-uri specifice:** pentru areale cu potențial de dezvoltare din interiorul ZCP.

- **Instrumente de management:** Administrația publică locală poate desemna un responsabil pentru problematica patrimoniului cultural construit, cu rol de monitorizare a intervențiilor din zonele protejate, de colaborare cu Direcția Județeană pentru Cultură și de urmărire a aplicării reglementărilor urbanistice specifice patrimoniului.
- Activitatea poate fi realizată prin personalul existent al administrației locale sau prin colaborare cu specialiști de profil, în funcție de resursele și necesitățile administrative ale UAT.

f) Proceduri administrative rezultate din legislația în vigoare

Instituirea zonelor construite protejate activează o serie de proceduri administrative obligatorii, conform legislației în vigoare (Legea 422/2001, Legea 350/2001). Principalele proceduri sunt:

- **Procedura de avizare:** Orice intervenție (construire, desființare, modificare) într-o ZCP necesită obținerea avizului de la Ministerul Culturii sau de la serviciile sale deconcentrate.
- **Dreptul de preempțiune:** Pentru vânzarea imobilelor monument istoric din ZCP, statul sau autoritățile locale au drept de preempțiune.

5.5. Potențialul de dezvoltare a zonelor construite protejate

Contrar unei percepții comune, zonele protejate nu sunt "muzee înghețate". Reglementările de protecție trebuie să fie dublate de o viziune clară asupra potențialului de dezvoltare durabilă, care să echilibreze conservarea cu revitalizarea.

a) Reabilitare fond construit

Sunt identificate tipurile de intervenții prioritare pentru reabilitarea fondului construit existent, cu accent pe:

- Consolidarea structurală și reabilitarea clădirilor cu valoare istorică.
- Îmbunătățirea performanței energetice cu soluții compatibile cu caracterul istoric.
- Restaurarea fațadelor și a elementelor decorative.

b) Intervenții noi admise

Se definește, în mod principal, tipologia și regimul de construire pentru intervențiile noi admise în ZCP. Regulile vizează:

- **Insertia în țesutul existent:** condiții de integrare volumetrică, stilistică și materială a noilor construcții.
- **Construirea pe parcele libere:** reglementări privind ocuparea terenului, regimul de înălțime și alinierea, pentru a respecta caracterul zonei.

c) Direcții de dezvoltare

Sunt schițate principalele direcții strategice de dezvoltare pentru fiecare ZCP, care includ:

- Revitalizarea funcțională prin încurajarea unor funcțiuni compatibile (comerț, turism, cultură).
- Îmbunătățirea calității spațiului public (reamenajare piețe, pietonizare străzi).
- Punerea în valoare a patrimoniului prin circuite culturale și marketing urban.

6. CONCLUZII ALE STUDIULUI ISTORIC

Acest capitol final sintetizează rezultatele cercetării istorice și le traduce într-un set de concluzii operaționale și directive strategice, care fundamentează reglementările propuse prin Planul Urbanistic General (PUG) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent. Rolul acestor concluzii este de a asigura dezvoltarea comunei Colți cu respectarea și punerea în valoare a patrimoniului său cultural, ca resursă fundamentală pentru identitatea locală și dezvoltarea durabilă.

6.1. Sinteza valorilor de patrimoniu

În urma analizei exhaustive a surselor documentare și a cercetării de teren, au fost identificate și evaluate următoarele categorii de valori de patrimoniu cultural, care definesc caracterul specific al teritoriului administrativ:

1. Patrimoniul Arheologic:

Au fost confirmate două obiective majore de patrimoniu cultural:

- Situl arheologic „Necropola de la Vârful Bâi” (RAN 46448.01 / LMI BZ-I-s-B-02218), reprezentativ pentru Epoca Bronzului și cultura Monteoru;
- Ansamblul rupestre de la Aluniș (LMI BZ-II-a-A-02352), monument istoric de categorie A, cu valoare excepțională la nivel național.

2. Patrimoniul Arhitectural și Urbanistic:

- **Monumente Istorice (LMI):** Teritoriul găzduiește 2 monumente istorice clasate, dintre care 1 de categoria A (interes național) și 1 de categoria B (interes local). Acestea includ:
 - Ansambluri rupestre
 - Necropole
- **Valori Locale de Patrimoniu (neclasate):** Au fost identificate 2 de imobile și ansambluri cu valoare arhitecturală, ambientală și memorial-simbolică la nivel local. Acestea se concentrează în vatra satului Colți.
- **Morfologia Urbană:** A fost identificat 1 tip de țesut urban cu valoare istorică, caracterizate prin:
 - Persistența tramei stradale organice, adaptată reliefului

- Parcelarul neregulat, specific așezărilor rurale de deal

3. Patrimoniul Peisagistic și Natural:

- Au fost identificate perspective și relații vizuale cu valoare peisagistică.
- S-au identificat elemente de cadru natural cu valoare compozițională și ambientală, precum:
 - Peisajul cultural specific zonei subcarpatice

4. Patrimoniul Imaterial:

- Au fost documentate tradiții, meșteșuguri și obiceiuri locale persistente, precum extragerea și prelucrarea chihlimbarului, a căror supraviețuire este legată de conservarea cadrului fizic specific.

Sinteza completă a acestor valori, inclusiv fișele de evaluare individuale și hărțile tematice, se regăsește în Anexele 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 ale prezentului studiu.

6.2. Fundamentarea delimitării zonelor construite protejate

Pe baza sintezei valorilor de patrimoniu și a analizei multicriteriale (istoric, urbanistic, arhitectural, peisagistic), prezentul studiu fundamentează propunerea de instituire a 3 Zone Construite Protejate (ZCP). Tranziția de la analiza Zonelor Istorice de Referință (ZIR) la delimitarea juridică a ZCP-urilor s-a realizat cu scopul de a crea perimetre clare, opozabile, ancorate în limite cadastrale și fizice evidente în teren.

Au fost propuse următoarele categorii de zone protejate:

A) Zone Construite Protejate de interes național și local:

- **Zona Construită Protejată a Ansamblului Rupestru Aluniș (cod: ZCP-01):** acoperă ansamblul rupestru de categorie A și zona sa imediată de protecție, având o valoare excepțională.
- **Zona Construită Protejată a sitului arheologic "Vârful Bâi" (cod: ZCP-02):** include necropola de categorie B și asigură protecția integrală a vestigiilor arheologice.
- **Vatra tradițională a satului Colți (cod: ZCP-03):** include Muzeul Chihlimbarului, Școala Generală și o serie de gospodării tradiționale cu valoare arhitecturală și ambientală, constituind o zonă de interes local.

B) Zone de protecție ale monumentelor istorice:

- Pentru fiecare monument istoric situat în afara ZCP-urilor, a fost delimitată o zonă de protecție individuală, conform prevederilor Legii 422/2001. Limitele acestor zone sunt definite în Anexa 4.4 și pe planșa Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Fundamentarea detaliată pentru fiecare zonă, inclusiv analiza criteriilor și descrierea caracteristicilor, se regăsește în Fișele Zonelor Construite Protejate din Anexa 4.4.

6.3. Direcții de protecție și conservare

Pe baza valorilor identificate și a zonelor protejate delimitate, se propun următoarele direcții strategice de protecție și conservare, care se transpun în Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

1. Măsuri de protecție juridică și administrativă:

- Preluarea în PUG și RLU a limitelor tuturor zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor, cu instituirea servituților legale aferente.
- Obligatorietatea obținerii avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Buzău pentru orice tip de intervenție în interiorul acestor zone, conform competențelor legale.
- Condiționarea elaborării de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) pentru intervenții de restructurare sau construire pe parcele libere în anumite areale sensibile din ZCP.

2. Măsuri de protecție tehnică și urbanistică:

- **Pentru imobilele monument istoric (LMI):** se permit exclusiv lucrări de conservare, restaurare, consolidare și punere în valoare, elaborate de specialiști atestați și avizate conform legii. Orice modificare a volumetriei, structurii sau decorațiilor originale este, de regulă, interzisă.
- **Pentru imobilele cu valoare locală:** Se protejează volumetria, expresia arhitecturală a fațadelor, materialele și tehnicile constructive tradiționale. Sunt admise intervenții de modernizare și adaptare funcțională la interior, cu condiția păstrării imaginii exterioare și a caracterului clădirii.
- **Pentru construcțiile noi:** Construcțiile noi sunt admise doar cu condiția integrării în caracterul zonei, respectând regimul de înălțime, alinierea, conformarea volumetrică, materialele și cromatica fațadelor impuse prin RLU pentru fiecare subzonă.

- **Pentru spațiul public și peisaj:** Protejarea tramei stradale istorice, a perspectivelor valoroase și a elementelor de cadru natural. RLU reglementează materialele pentru pavaje, tipul de mobilier urban și de iluminat public, și regimul plantațiilor.

6.4. Direcții de punere în valoare

Protecția patrimoniului nu trebuie să fie un scop în sine, ci un mijloc pentru dezvoltarea durabilă. Punerea în valoare a resurselor culturale identificate reprezintă o oportunitate majoră pentru comuna Colți. Se propun următoarele direcții:

1. Valorificare economică și turistică:

- Încurajarea funcțiunilor compatibile cu caracterul istoric, precum turism cultural și meșteșuguri, prin acordarea de facilități fiscale, în condițiile legii.
- Crearea și promovarea unor trasee culturale tematice care să conecteze principalele obiective de patrimoniu.
- Dezvoltarea infrastructurii de primire turistică (unități de cazare, restaurante) cu respectarea caracterului arhitectural al zonelor protejate.

2. Valorificare culturală și educațională:

- Organizarea de evenimente culturale (festivaluri, expoziții, târguri) care să anime spațiul public din zonele istorice.
- Elaborarea de materiale informative și programe educaționale pentru localnici și turiști.
- Încurajarea reabilitării clădirilor valoroase și conversia lor funcțională în centre culturale sau ateliere pentru meșteșugari.

3. Instrumente de management și finanțare:

- Propunerea înființării unei structuri de specialitate la nivelul administrației locale (ex: "Biroul Centru Istoric").
- Identificarea și atragerea de surse de finanțare nerambursabile (naționale, europene).

6.5. Implicații pentru reglementările urbanistice (PUG + RLU)

Concluziile prezentului studiu istoric constituie fundamentarea directă pentru o serie de reglementări specifice care trebuie introduse în Planul Urbanistic General și, în special, în Regulamentul Local de Urbanism.

a) Structura RLU:

- RLU include un capitol distinct dedicat zonelor construite protejate, care cuprinde prevederile generale valabile pentru toate ZCP-urile.
- Pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință (UTR) care se suprapune total sau parțial cu o ZCP, RLU preia articole specifice privind regimul de construire, cu trimitere la concluziile prezentului studiu.

b) Indicatori urbanistici:

- Pentru fiecare subzonă a ZCP-urilor, se stabilesc valori specifice pentru POT și CUT, adesea mai restrictive decât în restul localității.
- Regimul de înălțime este strict reglementat prin limite maxime în metri și număr de niveluri, cu respectarea cornişelor clădirilor învecinate.

c) Condiții de construire și intervenție:

- RLU specifică tipurile de intervenții permise, permise cu condiții și interzise pentru fiecare categorie de imobil (monument, valoare locală, neutru, discordant).
- Sunt introduse prevederi detaliate privind:
 - Materialele de construcție și tehnicile admise.
 - Cromatica fațadelor.
 - Tipurile de tâmplărie și învelitori.
- RLU reglementează regimul juridic al spațiilor neconstruite (curți, grădini), cu prevederi privind gradul de ocupare, vegetația și împrejurimile.

d) Proceduri de autorizare:

- RLU reiterează obligativitatea obținerii avizului de la autoritățile de protejare a patrimoniului și listează documentațiile suplimentare necesare (studii de specialitate, relevee, expertize) pentru autorizarea lucrărilor în zonele protejate.

7. ANEXE

7.1. Anexe

Anexa 1: Lista hărților GIS tematice

Studiul include un set de planuri operaționale esențiale:

- Plan cu evidențierea zonelor istorice de referință (ZIR)
- Plan cu evidențierea siturilor arheologice (RAN)
- Plan cu evidențierea imobilelor protejate (LMI și valori locale)
- Plan cu evidențierea zonelor ce necesită cercetare arheologică
- Plan cu evidențierea limitelor zonelor construite protejate (ZCP)

Anexa 2: Lista studiilor anterioare consultate

- Studii de fundamentare ale documentațiilor de urbanism anterioare (dacă au existat).
- Rapoarte de cercetare arheologică pentru situl RAN 46448.01 (Necropolă).
- Monografii și lucrări de specialitate privind istoria și etnografia zonei.

Anexa 3: Glosar de termeni și abrevieri

- **LMI:** Lista Monumentelor Istorice
- **RAN:** Repertoriul Arheologic Național
- **ZCP:** Zonă Construită Protejată
- **ZIR:** Zonă Istorică de Referință
- **PUG:** Plan Urbanistic General
- **RLU:** Regulament Local de Urbanism

Anexa 4: Tabel sinoptic de corelare studiu → reglementări RLU

Tabelul 5. Corelarea concluziilor istorice cu reglementări RLU

Concluzie Studiu Istoric (Capitol VI)	Capitol / Articol RLU Propus	Conținut Reglementare
Direcții de protecție pentru ZCP-uri	Capitol "Zone Construite Protejate"	Regim de construire, intervenții permise/interzise, materiale, cromatică.
Protecția sitului arheologic	Articol specific UTR "Zonă Protecție Arheologică"	Interzicerea lucrărilor fără descărcare de sarcină arheologică.
Protecția perspectivelor valoroase	Articole specifice UTR-urilor relevante	Condiționări privind regimul de înălțime și amplasarea construcțiilor.

Anexa 5: Bibliografie + surse oficiale consultate

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.
- Ordinul MTCT nr. 562/2003 pentru aprobarea reglementărilor privind zonele construite protejate.
- Lista Monumentelor Istorice (actualizată).
- Repertoriul Arheologic Național (ran.cimec.ro).
- Surse arhivistice de la Arhivele Naționale, Direcția Județeană Buzău.
- Planuri istorice și ortofotoplanuri (ANCPI).
- Corespondență oficială cu DJC Buzău, Ministerul Culturii și Institutul Național al Patrimoniului.

7.2. Referințe

- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 (art. 20 alin (3) lit a)(i)).
- GP 038/99 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (cap. 5).
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (republicată).
- Lista Monumentelor Istorice (LMI) — ultima versiune actualizată.
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil (republicată).

- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (republicată).